



MEMORIA PROGRAMA PARA LA DELIMITACION DEL AMBITO DE REGENERACION Y RENOVACION URBANA DE HUESCA

MEMORIA PROGRAMA DEL AMBITO DE REGENERACION Y RENOVACION URBANA DE LA CIUDAD DE HUESCA

ÍNDICE:

0. OBJETO DEL TRABAJO Y EQUIPO REDACTOR	2
1. ENCUADRE GENERAL Y DIAGNÓSTICO SOBRE LA SITUACIÓN SOCIAL, ECONÓMICA Y AMBIENTAL DEL ÁMBITO	3
1.1. EL ÁMBITO RESPECTO AL RESTO DE LA CIUDAD.....	3
1.2. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO	5
1.3. RESEÑAS HISTÓRICAS	6
1.3.1. Fuentes Documentales	6
1.3.2. Reseña Histórica de la ciudad y de su recinto amurallado (Conjunto B.I.C.)	6
1.3.3. La protección legal del Centro Histórico.....	8
1.3.4 La política de rehabilitación urbana del Ayuntamiento de Huesca.....	8
1.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. PLANO PARCELARIO Y PLANO INSTITUCIONAL.....	11
1.5. DESCRIPCIÓN PERIMETRAL.....	14
1.6. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN.....	14
1.7. DATOS SOCIO ECONÓMICOS GENERALES	17
1.8. ORGANIZACIÓN SOCIAL	17
1.9. DISPOSICIÓN PARA LA REHABILITACIÓN	18
1.10. ESTADO DE LA EDIFICACION.....	18
1.11. OBJETIVOS Y FINES PÚBLICOS DE LA ACTUACION	21
2. PROGRAMA DE ACCIONES INTEGRADAS	22
2.1. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES.....	22
2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS	22
2.3. DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO	37
2.4. IDONEIDAD TECNICA DE LAS ACTUACIONES, EJECUCIÓN Y GESTIÓN.....	38
2.5. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES	39
2.6. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PROPUESTAS	39
3. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA	40
3.1. VIABILIDAD TÉCNICA, COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	40
3.2. VIABILIDAD ECONÓMICA	40
3.3. ESTIMACIONES PARA LA REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA DEL ÁMBITO (CENTRO HISTORICO DE HUESCA) QUE LO PRECISEN	42

O. OBJETO DEL TRABAJO Y EQUIPO REDACTOR

El objeto de la redacción de la presente Memoria Programa es su presentación ante la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Diputación General de Aragón para la declaración del Ámbito que más adelante se delimita como el **Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas del municipio de Huesca**, de conformidad con el “R.D.106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021”, en concreto de sus artículos 48/49.

Esta Memoria Programa ha sido elaborada por los Servicios Técnicos municipales teniendo como base la Memoria Programa del año 2015 redactada por el arquitecto D. Luis V. Franco Gay, en el contexto de la asistencia técnica promovida por el Ayuntamiento de Huesca.

1. ENCUADRE GENERAL Y DIAGNÓSTICO SOBRE LA SITUACIÓN DEMOGRÁFICA, SOCIAL, ECONÓMICA Y AMBIENTAL DEL ÁREA

1.1. EL ÁMBITO RESPECTO AL RESTO DE LA CIUDAD

En la página siguiente se aporta un plano –el 1.1.– en el que se representa la situación del Ámbito respecto al resto de la ciudad de Huesca.

Las calles afectadas por la actuación son:

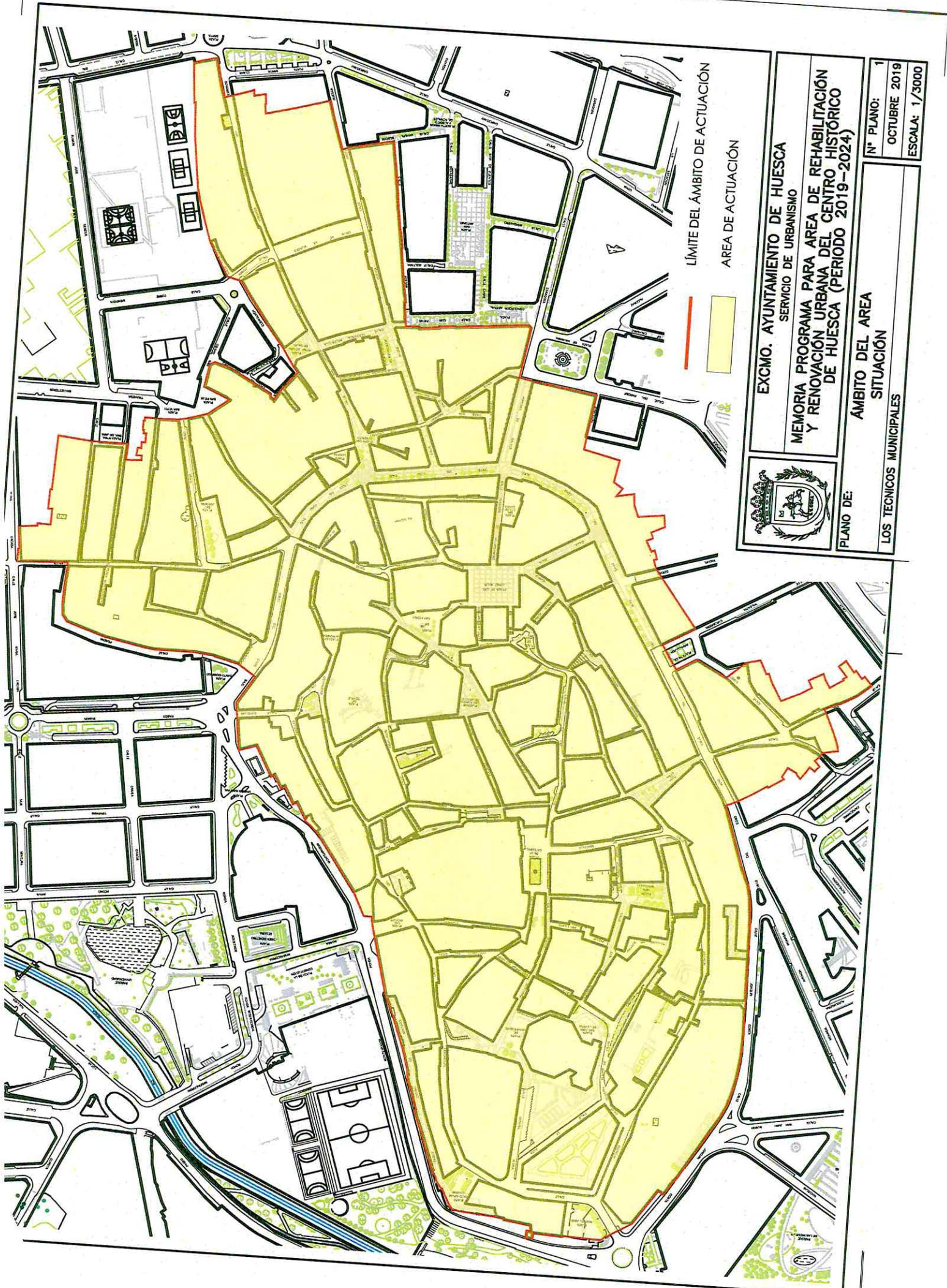
CENTRO HISTÓRICO:

CALLE AINSA
CALLE ALFONSO I DE ARAGON
CALLE ARTIGA
CALLE BOYRIE, MONSIEUR
CALLE CANELLAS
CALLE CASTILLA
CALLE CORTES (LAS)
CALLE COSO ALTO
CALLE COSO BAJO
CALLE COSTA, JOAQUIN
CALLE CUATRO REYES
CALLE DESENGAÑO
CALLE DOÑA PETRONILA
CALLE DORMER
CALLE FORMENT
CALLE GOYA
CALLE MARTIRES (LAS)
CALLE NUESTRA SEÑORA DE
CILLAS
CALLE PALACIO
CALLE PALMA (LA)
CALLE PEDRO IV
CALLE PELIGROS
CALLE QUINTO SERTORIO
CALLE RAMIRO EL MONJE
CALLE RICAFORT
CALLE SAN BERNARDO
CALLE SAN SALVADOR
CALLE SANCHO ABARCA
CALLE SANTIAGO
CALLE SANTOS JUSTO Y PASTOR
CALLE TEMPLARIOS
CALLE VIDANIA
CALLE VILLAHERMOSA, DUQUESA
DE
CALLE ZALMEDINA
CALLE ZARANDIA
CALLE ZARZA (LA)
CALLE ZUDA (LA)
CSTAN ARNEDO
CSTAN ASUNCIÓN
CSTAN DESAMPARADOS
CSTAN LASTANOSA
CSTAN LUNA

CSTAN OTEIZA
CSTAN SELLAN
CSTAN SUSPIRO
PLAZA ARISTA
PLAZA CATEDRAL
PLAZA FUEROS DE ARAGON
PLAZA LATRE
PLAZA LIZANA
PLAZA LUIS LOPEZ ALLUE
PLAZA MONEDA (LA)
PLAZA SAN BERNARDO
PLAZA SAN JUAN DE LA PEÑA
PLAZA SAN PEDRO
PLAZA SAN VICENTE
PLAZA TEMPLE (DEL)
PLAZA UNIDAD NACIONAL
PLAZA UNIVERSIDAD
PLAZA URRIES
RONDA MONTEARAGON
TRVA CEDRO (DEL)
TRVA CISNE (DEL)
TRVA CORTES
TRVA SUSPIRO
TRVA MOZARABES
TRVA NEVERIA

AMPLIACIÓN:

CALLE PERENA
CALLE HEREDIA
CALLE LANUZA
CALLE SOBRARBE
CALLE DE LA CAMPANA
CALLE DE LAS HUERTAS
PLAZA DEL JUSTICIA
CALLE DEL OLMO
CALLE SANCHO RAMIREZ
PLAZA URREAS
CALLE AZLOR
PLAZA DE SAN LORENZO
CALLE DE SAN LORENZO
CALLE DE LAS FLORES
PLAZA SAN FELIX Y SAN VOTO.
CALLE CLERIGUECH
CALLE DE LA MERCED
CALLE JAZMIN
CALLE DE PADRE HUESCA
CALLE DE SAN ORENCIO
CALLE ESPINOSA DE LOS MONTEROS
CALLE HERMANOS ARGENSOLAS.
CALLE SANTA PACIENCIA
CALLE ROLDAN
CALLE FATAS
PORCHES DE GALICIA
CALLE BERENGUER
CALLE MIGUEL SERVET
CALLE LORETO
CALLE SAN JORGE
CALLE MESNADEROS



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
ÁREA DE ACTUACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA
SERVICIO DE URBANISMO

MEMORIA PROGRAMA PARA AREA DE REHABILITACIÓN
Y RENOVACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO
DE HUESCA (PERIODO 2019-2024)

PLANO DE:

ÁMBITO DEL AREA
SITUACIÓN

LOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: 1
OCTUBRE 2019
ESCALA: 1/3000

1.2. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

Barrio:	Barrios Catedral -San Pedro-San Lorenzo-Santo Domingo y Barrionuevo.
Población	4946 habitantes
Nº de portales o edificios	540
Nº de plantas	Variable, mayoritariamente entre Baja+1 y Baja+3
Nº de viviendas	1680
Nº de locales	Se desconoce la cifra. Normalmente están localizados en los Cosos. En el interior del Ámbito hay muy pocos, estando muchos de ellos desocupados o dedicados a
Año de Proyecto:	Gran diversidad, normalmente - por ser casco antiguo, si se hicieron con proyecto los edificios – quedan muy
Año de construcción:	Algunos edificios conservan parte de su origen medieval en sótanos y plantas bajas. La mayoría fueron muy remodelados o construidos en el S.XIX y comienzos del XX. En las fichas catastrales predomina 1888, pero se debe a una cuestión técnica de Catastro, en esos casos sí es claro que la antigüedad es esa o mayor.
Promotor:	Particulares, salvo algún caso aislado como el del Grupo Madre del Pilar, que fue fruto de una promoción pública de vivienda social en la pasada década de los 50, o el algo más posterior de San Bernardo.

1.3. RESEÑAS HISTÓRICAS

Fuentes Documentales

El presente capítulo de esta Memoria Programa se ha redactado a partir de las siguientes fuentes documentales consultadas:

Estudios arqueológicos recientes, autores: José Luis Cebolla y otros.

Plan Director de la Muralla de Huesca, Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, marzo 2003, autor: Luis V. Franco Gay.

Reseña Histórica de la ciudad y de su recinto amurallado (Conjunto B.I.C.)

Respecto a sus orígenes históricos, el solar de Huesca, antes del asentamiento de los romanos, era una ciudad que los historiadores griegos y romanos adscriben al pueblo ibérico de los ilergetes. En la segunda mitad del siglo II a. C. comenzó a acuñar moneda con la leyenda de la ciudad, Bolskan. No obstante, recientes excavaciones arqueológicas realizadas en la ladera sur del centro histórico pueden dar como resultado la demostración de que existió aquí un asentamiento humano de época muy anterior a la íbera.

Respecto al encuadre geográfico, se puede decir que la ciudad de Huesca, con una altitud de 488 m. sobre el nivel del mar, se ubica en un amplio cerro de forma ovalada, situado junto al río Isuela. Esta posición le permite dominar La Hoya, una vasta y fértil depresión de fondo plano cerrada por pequeñas elevaciones. Se trata claramente de una región natural de transición, situada entre dos grandes unidades del relieve aragonés, el Valle del Ebro y los Pirineos. Desde su posición, hacia el norte desde el casco urbano, resultan bien visibles las Sierras Exteriores, últimas estribaciones pirenaicas. El entorno natural de la ciudad ha sido profundamente alterado desde muy antiguo por la acción humana, permaneciendo de su bosque primitivo de encinas, escasas manchas en los alrededores de la ciudad, a excepción de los grandes encinares del Carrascal o Pebreo.

Como ya se ha anunciado, el asentamiento de Huesca se alza en un amplio cerro testigo, sirviendo claramente este emplazamiento en época íbero-romana de control del territorio inmediato. La topografía del cerro sin duda condicionó tanto el levantamiento de estructuras defensivas en los flancos laterales del cerro como la disposición del urbanismo interior con calles concéntricas dentro del espacio amurallado siguiendo modelos urbanísticos presentes en otros asentamientos de la zona.

Para los hermanos Naval, hipotéticamente y a falta de constatación arqueológica - la parte más antigua de la ciudad se situaría en los alrededores de San Pedro el Viejo (no en el entorno de la catedral) ya que todos los caminos que se dirigen a la ciudad parten de un centro que se encuentra en la iglesia de San Pedro, dando lugar en su conjunto a una estrella. Como consecuencia, continúan sosteniendo, cuando se levantó la muralla, sus puertas se situaban dónde interseccionaba con los diferentes caminos, motivo por el que casi todas quedaron en la mitad sur del casco urbano. En época romana la ciudad se mantuvo dentro de los límites de la

muralla pudiendo existir como es habitual en otras ciudades una serie de villas o asentamientos exteriores al recinto amurallado. Por último, dichos autores sostienen, sin pruebas convincentes, que el barrio de San Pedro puede ser el más antiguo de la ciudad y se puede remontar a época íbera (para esta afirmación también se basan en el especial desorden del callejero y en lo fragmentado de las parcelas, que además son estrechas, colmatadas y profundas). Probablemente sería un asentamiento pequeño que contase con recinto amurallado, pero cualquier suposición sobre forma y características constructivas, en la actualidad solo se puede basar en la comparación con otros asentamientos próximos coetáneos.

De la Huesca romana, a pesar de la importancia que pudo tener, tampoco tenemos muchos restos arqueológicos, aunque recientes excavaciones están sacando a la luz elementos tan relevantes como lo que pudo ser el teatro, además de calles cuyo trazado no coincide con el de las actuales. Seguramente los romanos, en el caso de Huesca, aprovecharon la ciudad íbera para perfeccionarla con sus técnicas constructivas, sin recurrir a sus planteamientos urbanísticos novedosos. Se sabe, por restos aparecidos, que además de San Pedro, ocuparon la zona de las plazas de la Catedral y de la Universidad.

La ciudad se mantuvo en época islámica dentro del recinto amurallado, ahora ampliado y renovado a partir del siglo IX, existiendo sin duda arrabales exteriores a la muralla, algunos con carácter industrial. Tras la conquista cristiana de la ciudad, la misma rebasa claramente el recinto fortificado, creándose los núcleos de la judería, al oeste y la morería al sureste, conjuntamente con los barrios de Población y del Saco, al mediodía de la ciudad.

Estas áreas urbanas de la ciudad se mantienen en crecimiento a lo largo de la Edad Media y perviven hasta época moderna, renovándose el tejido urbano a través de los edificios, tanto civiles como religiosos y la apertura de nuevas vías que no llegan a afectar significativamente al recinto amurallado, salvo los nuevos accesos a través de la misma. El recinto amurallado permanece aunque paulatinamente es desprovisto de su función militar inicial, colmatándose los fosos y adosándose las edificaciones a la muralla que pasa a ser un elemento de medianil y trasera de los edificios. Un elemento por otra parte ya en acusado nivel de degradación física, según está documentado. A partir del S. XVII es cuando la edificación se empieza a apoyar sobre la muralla, principalmente en la zona de la puerta de la Alquibla (San Lorenzo).

A partir de este momento, la muralla vieja de piedra empieza a desaparecer en muchos tramos, principalmente en su trazado Sur. En el XVIII continúa el parasitismo de la edificación sobre la muralla, ahora en el Coso alto. En el XIX, lo más relevante para el centro histórico fue la creación de la Plaza del Mercado y la de los hoy denominados Porches de Galicia. Posteriormente, en el centro histórico, lo más significativo ha sido la degradación social y física producida en las últimas décadas, acompañada de su despoblación, situación que ha conducido a activar políticas para el fomento de la rehabilitación y a otras actuaciones aisladas recientes, de gran impacto - por tamaño relativo y forma - en la trama urbana y fisonomía del casco, como son las promociones de vivienda protegida en las manzanas del Temple y del

Círculo Católico. Más allá del recinto amurallado y de los otros barrios históricos citados, desde mediados del siglo XX se vienen produciendo sucesivos ensanches, que han incrementan sensiblemente la superficie de la ciudad, especialmente hacia las orientaciones E, S y O.

A pesar de los reparos que provienen de la falta de datos arqueológicos, se puede concluir con que la traza urbana de la ciudad histórica ha sido bastante estable, teniendo siempre como protagonista el recinto amurallado, cuya planta ha llegado perfectamente hasta nosotros, con su peculiar forma que algunos comparan con la de un riñón.

La protección legal del Centro Histórico

Los valores histórico artísticos del “casco antiguo de la ciudad de Huesca” (tal como figura en el Decreto que se mencionará ahora), fueron reconocidos oficialmente al ser declarado el mismo Conjunto histórico-artístico por medio del Decreto 1512/1971, de 24 de junio, publicado en el B.O.E. 13-VII-1971. Se advierte que desde la entrada en vigor de la Ley estatal de 1985 sobre Patrimonio Histórico, el régimen jurídico aplicable al casco antiguo de la ciudad de Huesca es el de Bien de Interés Cultural (en adelante BIC). Esta declaración condiciona la recuperación del casco, dado que la misma debe producirse conservando dichos valores. Con este fin, tal como exige la legislación de patrimonio, el Ayuntamiento de Huesca aprobó en la pasada década de los 90, fundamentalmente, una serie de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior – son varios con el fin de adaptarse a las especificidades de cada zona del casco - para regular las actuaciones de recuperación en este ámbito.

En definitiva, un casco dotado de importantes valores culturales y emocionales – esto último, al menos para los oscenses - que en las décadas precedentes a las citadas había sufrido una gran degradación física y social - acompañadas de una importantísima despoblación y envejecimiento de su población - ya tenía unos instrumentos legales para su protección. Entonces había que vencer el miedo a invertir – los que podían - en una zona “sin futuro”, cuyas características urbanas, además, encarecen cualquier actuación de rehabilitación (accesos deficientes, parcelas pequeñas e irregulares, dependencia constructiva de los edificios colindantes, cargas patrimoniales como la existencia de restos arqueológicos, etc.).

La política de rehabilitación urbana del Ayuntamiento de Huesca

Comenzando con las ayudas directas a propietarios e inquilinos de inmuebles situados en el Centro Histórico, en el año 1989 el Ayuntamiento aprobó la Ordenanza para el Fomento de la Rehabilitación de edificios en el Casco Antiguo de Huesca. Dicha Ordenanza continúa en vigor, es fácil de tramitar y supone para el beneficiario rebajas en impuestos y tasas municipales que sean fruto de la actuación, así como una ayuda económica a fondo perdido que puede alcanzar los 6000 euros por edificio. Prima las actuaciones sobre estructura y fachada, así como las que supongan intervenir en edificios catalogados, también establece grados diferentes según dónde esté ubicado el edificio. Pueden beneficiarse todos los inmuebles independientemente de cual

sea su uso. Su ámbito va más allá del centro BIC, extendiéndose hacia el parque y entornos de Pza. de Navarra, C/ San.Lorenzo y C/ Lanuza (es muy similar al del Ámbito de Rehabilitación Preferente que más adelante se cita), en definitiva, abarca la Huesca antigua.

Entrando ya en las medidas para facilitar la rehabilitación de edificios o departamentos de vivienda, durante el periodo 1991-1993, se abrió la primera Oficina de Rehabilitación en Huesca, fruto de un convenio Ayuntamiento-D.G.A. Su ámbito de actuación era coincidente con el del Ámbito actual.

En fecha cercana, el Gobierno de Aragón declara un Ámbito de Rehabilitación Preferente (en adelante ARP) en la ciudad de Huesca. La misma comprende la zona B.I.C., con extensiones hacia – de oeste a este - el Barrio de la Judería, Parque Miguel Servet, Pza. de Navarra, C/ Padre Huesca, C/ San Lorenzo y C/ Lanuza. Esta declaración facilitaba la rehabilitación del Ámbito delimitada con medidas como la del incremento de los porcentajes de las ayudas económicas facilitadas por la administración autonómica.

Posteriormente, en febrero de 1998 entra en funcionamiento la segunda Oficina de Rehabilitación para informar y facilitar las actuaciones de rehabilitación en el Ámbito de Rehabilitación Convenida (popularmente conocida como ARI, en adelante ARC) delimitada al amparo de los Planes de vivienda 1996-1999. El convenio lo suscribieron Ayuntamiento, Gobierno de Aragón y Ministerio de Fomento y beneficiaba a una zona muy degradada, social y físicamente, situada entre la Catedral y la Plaza de San Pedro. No obstante la oficina, desde el principio, amplió su Ámbito de servicio a todo el ámbito de la ARP, dónde el trabajo se realizaba con las ayudas a la rehabilitación genéricas establecidas en los planes de vivienda. En total, en el ARC y en ese periodo – prorrogado finalmente hasta 2001 - se realizó una inversión de 5.660.000 euros, que afectó a 30 edificios y 110 viviendas, agotándose las cantidades a las que se habían comprometido las administraciones firmantes. De esta inversión, el 32% correspondió al Mº de Fomento, el 16% al Gobierno de Aragón, el 13% al Ayuntamiento de Huesca y el 39% restante a los particulares beneficiados. En el resto del ARP se realizó una inversión adicional cercana a los 2.450.000 euros. El Ayuntamiento, en la actualidad sigue poniendo a disposición del público esta oficina, para informar y ayudar a tramitar las ayudas vigentes.

En el periodo 2007-2014 ha estado vigente el acuerdo del Área de rehabilitación del centro histórico de Huesca (ARCH), realizado al amparo de los planes de vivienda 2005-2009 y 2009-2012. Esta actuación se desarrolló en dos fases y una adenda. En conjunto, los resultados finales han supuesto una inversión total en el mismo ámbito que ahora se pretende delimitar de 13.197.221,16 €. De esta cantidad, el Ministerio ha aportado 3.919.072,37€, el Gobierno de Aragón 3.520.383,87€ y el Ayuntamiento de Huesca 1.836.577,80€. El resto corresponde a los particulares. Con esta inversión se rehabilitaron 26 edificios del centro histórico con uso predominante residencial vivienda, también se reurbanizó la Plaza de Latre.

El ARRU de Huesca fue posible gracias al acuerdo de la comisión bilateral del 5 de mayo de 2015 y al posterior acuerdo de su 2ª fase – tras haber cumplido los objetivos del primero – de la

misma comisión, firmado el 30 de octubre de 2015. Ambos estaban amparados por el Plan estatal para el fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (R.D. 233/2013, de 5 de abril). Igualmente, el 24 de agosto de 2016, las tres administraciones firmaron una Adenda a los dos acuerdos anteriores para redistribuir las aportaciones económicas.

se plantearon dos convocatorias de ayudas a los particulares, 2015 y 2016, reguladas por sendas bases municipales, de acuerdo con la Orden de 24 de abril de 2015 – y siguientes – del Consejero, que regulan los procedimientos de tramitación. Aunque la selección de las actuaciones se realizaba por concurrencia competitiva, la totalidad de solicitudes que se presentaron a ambas se pudieron atender. Esto fue posible porque el segundo acuerdo, conociendo todas las solicitudes y con un ajuste de anualidades, se hizo a medida para que finalmente se pudieran resolver favorablemente todas ellas.

Se atendieron unas 200 consultas de rehabilitación, gran parte de las cuales estaban referidas a edificios situados en la ciudad, pero fuera de la delimitación del ARRU.

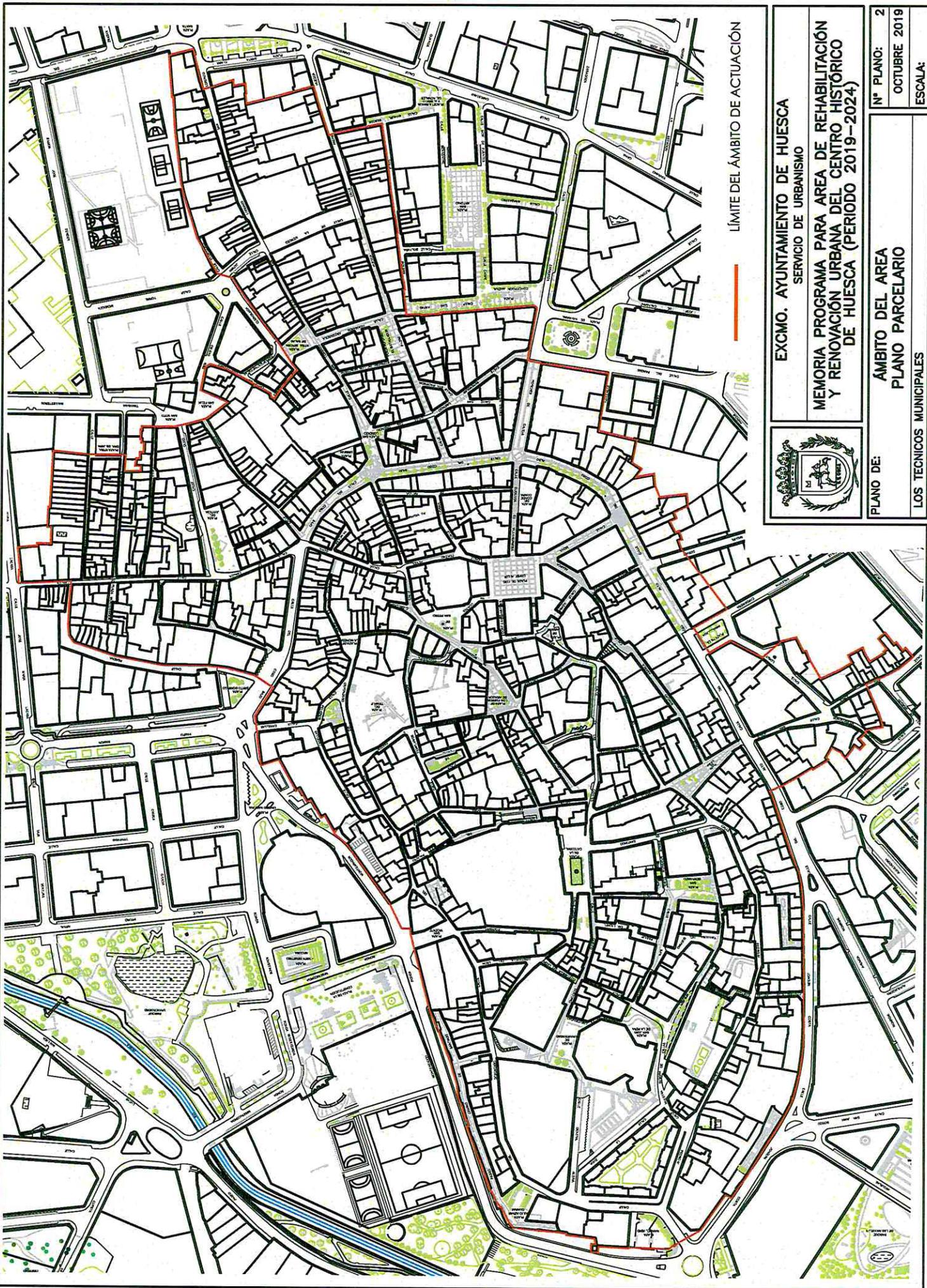
La administración municipal ha mostrado de manera continua su voluntad de poder contar con más acuerdos o convenios similares, consciente de que - aunque está muy iniciado el camino - es fundamental una continuidad en el tiempo de estas medidas, como ha quedado demostrado en otros lugares con situaciones similares – centros históricos degradados - que aplicaron antes estas políticas (centros históricos de Vitoria, Pamplona, etc.). Los datos recabados por el equipo técnico de gestión del ARCH demuestran que en ese periodo, sólo 1 de cada 10 promotores del ámbito acometían rehabilitaciones importantes en sus inmuebles sin tener la seguridad de obtener este tipo de ayudas.

Es igualmente importante resaltar la gran cantidad de actuaciones de reurbanización que se viene realizando en este ámbito en los últimos años, acometidas por el ayuntamiento con fondos europeos y financiación propia. Son un buen número las calles y plazas beneficiadas, por citar algunas: calles Sancho Abarca, Lastanosa, San Bernardo, Quinto Sertorio, Palacio, Alfonso de Aragón, Escalinata, Petronila, Peligros, etc., en cuanto a plazas: Universidad, San Bernardo o la de Los Fueros son ejemplos de estas actuaciones, algunas de las cuales ahora están en fase de obra, caso del paseo de la Muralla o de la calle Ramiro el Monge. Dicho esto, aunque este empujón ha sido importantísimo, dada la extensión del centro histórico, todavía queda mucho por hacer, tanto en inmuebles como en urbanización.

Por último, en años precedentes, el ayuntamiento – mediante la iniciativa Regen y acuerdos con los propietarios – acondicionó varios de los solares del ámbito, que están a la espera de ser edificados, como espacios de recreo y esparcimiento.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. PLANO PARCELARIO Y PLANO INSTITUCIONAL

A continuación se aporta un plano parcelario del ámbito.



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA SERVICIO DE URBANISMO	
	MEMORIA PROGRAMA PARA AREA DE REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA (PERIODO 2019-2024)	
PLANO DE:	ÁMBITO DEL AREA PLANO PARCELARIO	
LOS TECNICOS MUNICIPALES	Nº PLANO: 2	OCTUBRE 2019
	ESCALA:	

1.3. DESCRIPCIÓN PERIMETRAL

El Ámbito propuesta viene delimitada por las calles de la ciudad de Huesca, que, iniciando su descripción desde la esquina noroeste del Ámbito y siguiendo una rotación en sentido horario, son las siguientes:

C/ Joaquín Costa
Ronda de Montearagón
Plaza de Santo Domingo
Calle Perena
Calle Lanuza
Calle de las Huertas
Plaza de Nuestra Señora de Jara
Plazas de San Félix y San Voto.
Calle de las Flores
Travesía del Ciprés
Calle Cleriguech
Plaza de Santa Clara
Calle de Padre Huesca
Calle Manuel Bescós
Calle Roldán
Calle Fatás
Plaza de Navarra
C/ Coso Bajo
C/ Coso Alto
Calle de San Jorge

Dado que las vías públicas citadas constituyen los límites del Ámbito, se hace constar que de aquellas, se incluyen en el Ámbito los números pares de las Calles Joaquín Costa y Coso Alto, así como los impares de Ronda de Montearagón.

1.4. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

El Ámbito tiene una población de 4946 que habitan en 1680 viviendas, de lo que se deduce que la media de habitantes por vivienda es de 3 hab/viv.

Respecto a la caracterización de la población, los tramos más numerosos se dan en las décadas de los 40, 50 y 60 años, sumando entre todas una población de 1557 habs. La población en edad de jubilación (>65 años) alcanza los 735 habs. Los jóvenes (<20 años) son 1018. En definitiva, la pirámide poblacional del centro histórico, ha ido perdiendo en estas últimas décadas el clásico esquema piramidal propio de grupos poblacionales con predominio de jóvenes, para ir subiendo su centro de gravedad. Esta tendencia ha podido cambiar recientemente con la llegada de población inmigrante.

En cuanto al fenómeno - reciente aquí - de la inmigración, destaca el dato de que ya hay representadas en el ámbito 53 nacionalidades, además de la española, pertenecientes a todos los continentes, salvo Oceanía. El grupo más numeroso corresponde a los rumanos, seguidos de marroquíes, senegaleses, Búlgaros, ecuatorianos y dominicanos. Como se puede apreciar, la mayor parte de esta población procede del norte de África, Sudamérica y países del este de Europa. Otro dato curioso es que en el caso de los países africanos es mucho más numeroso el grupo de hombres que el de mujeres.

En el Ámbito todavía reside una baja proporción de los vecinos originarios de la misma, contando este grupo con una edad media elevada.

EDADES POBLACIÓN POR SEXOS

EXO	HUESCA			HOMBRE			MUJER		
	TOTAL	CASCO H°	AMPLIACION	TOTAL HU	CASCO H°	AMPLIACION	TOTAL HU	CASCO H°	AMPLIACION
GRUPACION EDADES	53280	4122	825	25425	2038	408	27855	2084	417
- 5	3046	235	47	1524	121	24	1522	114	23
- 10	2875	217	43	1475	119	24	1400	98	20
1 - 15	2785	200	40	1394	104	21	1391	96	19
6 - 20	2716	197	39	1352	85	17	1364	112	22
1 - 25	2694	232	46	1387	113	23	1307	119	24
6 - 30	2824	296	59	1442	164	33	1382	132	26
1 - 35	3106	302	60	1535	143	29	1571	159	32
6 - 40	3935	357	71	1928	168	34	2007	189	38
1 - 45	4271	375	75	2109	204	41	2162	171	34
6 - 50	4004	358	72	1929	184	37	2075	174	35
1 - 55	3951	299	60	1899	161	32	2052	138	28
6 - 60	3701	265	53	1762	138	28	1939	127	25
1 - 65	3284	177	35	1531	90	18	1753	87	17
6 - 70	2774	152	30	1284	67	14	1490	85	17
1 - 75	2329	117	23	1018	58	12	1311	59	12
6 - 80	1523	91	18	656	41	8	867	50	10
1 - 90	2780	194	40	1008	64	13	1772	130	26
1 - 95	544	50	10	166	14	3	378	36	7
95	138	8	2	26		0	112	8	2

OTROS DATOS

HUESCA	TOTAL	ESPAÑ.	EXTRANJ.	CASCO H°	ESPAÑ.	EXTRANJ.	AMPLIACION	ESPAÑ.	EXTRANJ.
SEXO	53280	47971	5309	4122	3479	643	825	701	124
HOMBRE	25425	22822	2603	2038	1710	328	408	325	83
MUJER	27855	25149	2706	2084	1769	315	417	376	41

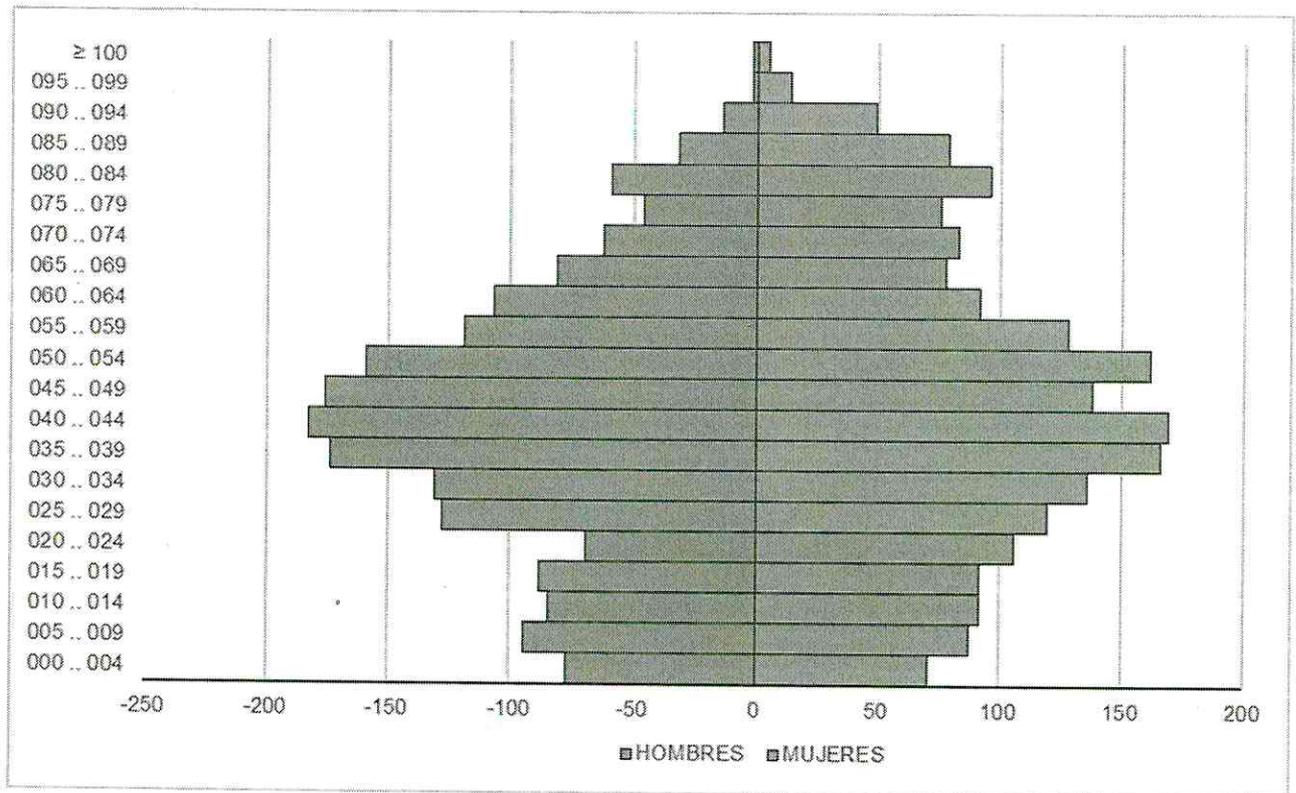
(*) Fuente: Padrón Municipal Enero 2019

GRÁFICO PIRÁMIDE POBLACIÓN A.R.R.U.

1.- DATOS NUMÉRICOS GENERALES:

Nº DE HABITANTES:	4946
POBLACIÓN > 65 AÑOS:	735
POBLACIÓN > 85 AÑOS:	304
POBLACIÓN INMIGRANTE:	643
Nº DE PAÍSES REPRESENTADOS:	53

2.- PIRÁMIDE POBLACIONAL:



1.5. DATOS SOCIO ECONÓMICOS GENERALES

No se han podido obtener datos oficiales, pero sí se pueden extraer conclusiones de otros datos de la población residente. En general, se puede hablar de dos grupos importantes de cara a la rehabilitación.

El primer grupo estaría constituido por aquellos moradores – propietarios o arrendatarios – que permanecen en el casco en edificios antiguos. En este caso predominan grupos en los que se dan algunos de estos tres factores, o la combinación de los mismos: baja integración social, niveles de ingresos bajos o edad avanzada. Estos grupos, en las décadas (fundamentalmente las de los 60,70 y 80) en las que se produjo la degradación física y social del casco, o no pudieron abandonarlo o, ante la depreciación de las propiedades que acompañó dicha degradación, pudieron acceder a comprar o alquilar. Esta tendencia en los últimos años se está corrigiendo.

El otro grupo corresponde a los propietarios de edificios del casco que no viven en él. Se trata de los propietarios que abandonaron el casco – buscando los ensanches - debido a la situación citada en el párrafo anterior. En estos casos es habitual que los edificios tengan una ocupación muy baja (arrendamiento) o estén deshabitados, situación a la que contribuye la falta prolongada de inversión en conservación o modernización de los inmuebles. Este grupo todavía es representativo, aunque en los últimos años – al igual que en el caso anterior – también se ha visto significativamente reducido. Aquí el problema no suele ser el bajo nivel de rentas de los propietarios, si no la desconfianza en invertir en propiedades situadas en esta zona, por su pequeño tamaño, unido a los inconvenientes de obrar en el casco (cargas arqueológicas, malos accesos, carencias de equipamiento, etc.) que en definitiva conducen a cierto desánimo a la hora de plantear promociones en el Ámbito. Persuadir a este grupo de la necesidad de actuar en sus propiedades es sumamente beneficioso en todos los aspectos, ya que sus rehabilitaciones contribuirían a repoblar el casco manteniendo los valores histórico artísticos del mismo, es decir, conservando la fragmentación, irregularidad y número de parcelas (por el contrario, el no actuar en estos casos, contribuye a que el final sean grandes promociones de nueva planta, que agrupan varias parcelas, las que se den en el Ámbito), lo que resulta fundamental en un conjunto B.I.C. con rasgos de centro histórico. Con las experiencias anteriores A.R.C. (1998-2001) y A.R.C.H. (2007-2014) y ARRU (2015-2016) estos beneficios quedaron constatados.

Como consecuencia de lo anterior, el Centro Histórico y una zona de ampliación susceptible de estudio requiere de las ayudas públicas complementarias que su declaración como A.R.R.U. posibilita para poder continuar con la rehabilitación del área.

1.6. ORGANIZACIÓN SOCIAL

El movimiento vecinal es importante en la zona, existiendo distintas asociaciones de vecinos cuyo ámbito de acción coincide con el del Ámbito delimitado.

En los últimos tiempos las asociaciones de vecinos tienen una actitud vigilante respecto a todo cuanto puede acontecer o afectar a su territorio. A lo largo de los últimos años ha organizado buen número de actos lúdicos y reivindicativos para obtener mejoras en el Centro Histórico y en la zona de ampliación. Entre sus reivindicaciones está la de que exista una continuidad de ayudas para la rehabilitación.

1.7. DISPOSICIÓN PARA LA REHABILITACIÓN

La disposición de los habitantes del Ámbito ante la futura rehabilitación ha sido diagnosticada mediante la realización de contactos con el movimiento vecinal, así como de los datos extraídos de las consultas realizadas por potenciales promotores en la Oficina para la Rehabilitación del Centro Histórico en ediciones anteriores.

La disposición de las asociaciones es muy favorable y sienten – y reivindican – la necesidad de arreglar edificios y vías públicas. Lo mismo se puede decir de propietarios e inquilinos a título individual, según se puede deducir del número de consultas y solicitudes realizadas durante el último período de apertura de la Oficina citada (vigencia A.R.C.H. 2007-2014), así como la del ARRU (2015-2016), no habiendo podido satisfacer la totalidad de estas últimas.

En definitiva, las expectativas y disposición de la población parecen ser buenas, dado que quedaron un buen número de solicitudes de propietarios e inquilinos del ámbito sin poder satisfacer, la ampliación del ámbito hasta ahora utilizado permitirá a un nuevo abanico de propietarios la regeneración y renovación de sus viviendas. Esta circunstancia ha servido para realizar la selección de los edificios a rehabilitar mediante este acuerdo, habiendo elegido los que por su antigüedad y alcance de las obras de rehabilitación necesarias (que siempre lleguen a agotar las aportaciones máximas públicas por vivienda) han parecido oportunos.

1.8. ESTADO DE LA EDIFICACION

En el plano siguiente se refleja – de forma orientativa – el estado de los edificios de vivienda del Ámbito delimitado en anteriores actuaciones así como un diagnóstico de la zona de ampliación.

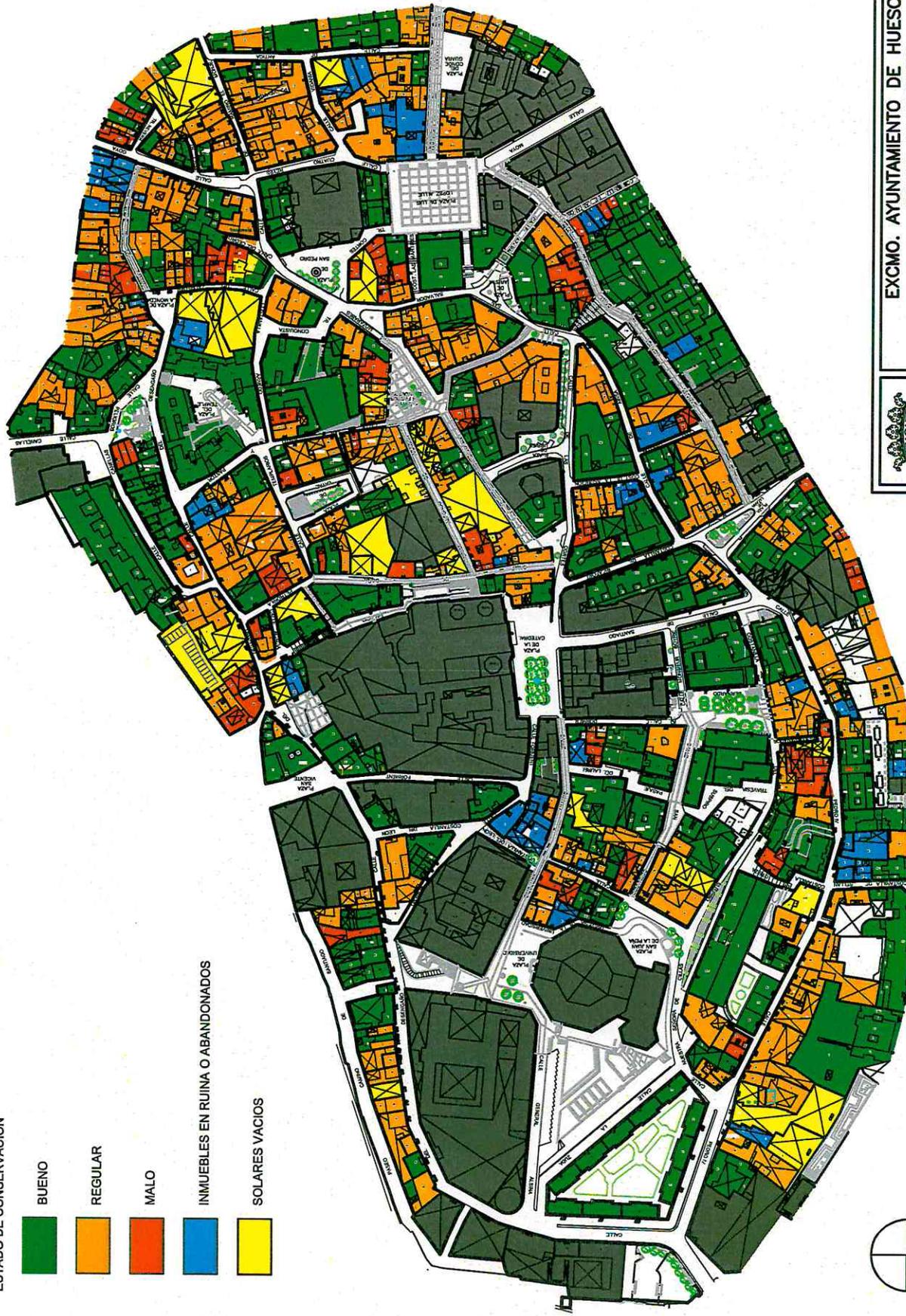
Se incluyen entre los edificios que se encuentran en *buen* estado, aquellos con una antigüedad que no supera los 25 años aproximadamente, o los que han sido recientemente objeto de rehabilitaciones de importancia. Se considera que el estado del edificio es *regular*, cuando se aprecia cierta falta de mantenimiento en fachadas, cubiertas, carpintería, patios, etc. y en los casos en que la edad del edificio supera los 50 años aproximadamente. Cuando se aprecian graves daños en fachada o cubierta, colapsos o deformaciones de elementos estructurales o una importante falta de conservación y mantenimiento de edificios antiguos, se han incluido los inmuebles entre los considerados que su estado es *malo*. En esta última categoría habría que incluir los que se grafían como en *ruina* o *abandonados*.

Es importante a la hora de interpretar el plano que el estado de conservación atiende exclusivamente a esta circunstancia del inmueble. Por ello, hay que tener presente – por ejemplo - que un edificio que aparezca como en buen estado en el plano, puede tener deficiencias en cuanto a accesibilidad y, prácticamente en todos los casos, no estar adaptado a la normativa vigente – especialmente al Código técnico de la edificación -, ya que, por ejemplo, buena parte de las determinaciones del CTE entraron en vigor a partir de 2006 y algunas lo han hecho todavía de manera mucho más reciente (caso del DB-SUA).

Además, también se representan los *solares vacíos* susceptibles de nueva construcción residencial vivienda.

ESTADO DE CONSERVACION

-  BUENO
-  REGULAR
-  MALO
-  INMUEBLES EN RUINA O ABANDONADOS
-  SOLARES VACIOS

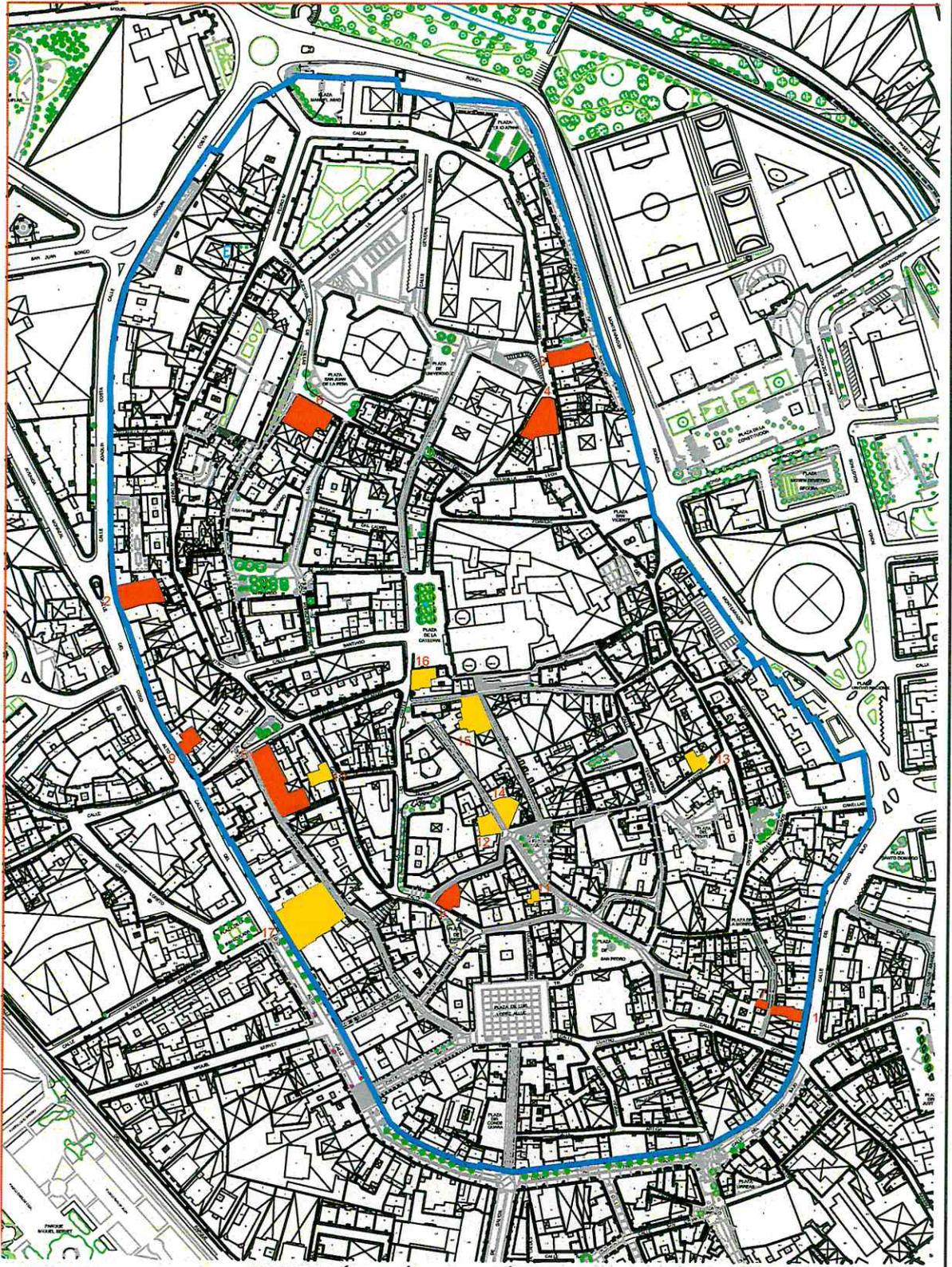


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA
SERVICIO DE URBANISMO

MEMORIA PROGRAMA PARA AREA DE REHABILITACION
Y RENOVACION URBANA DEL CENTRO HISTORICO
DE HUESCA (PERIODO 2019-2024)

PLANO DE: **ÁMBITO DEL AREA**
ESTADO DE LAS EDIFICACIONES de enero 2015
LOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: 4
OCTUBRE 2019
ESCALA: 1/---



CONVOCATORIA 2015
 CONVOCATORIA 2016

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN DE HUESCA

FECHA: JULIO 2016

ESCALA: 1/3000



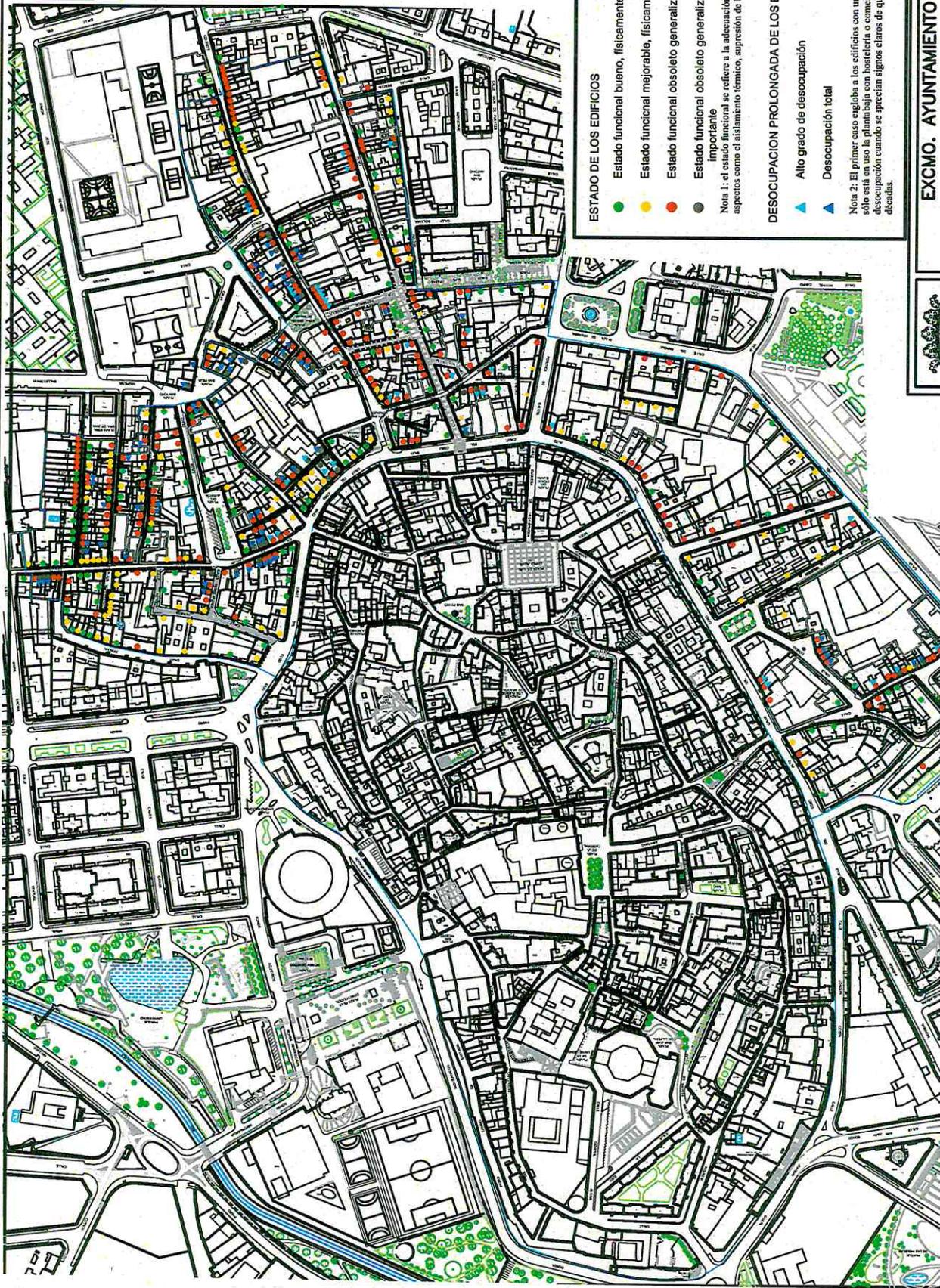
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA

SERVICIO DE URBANISMO

MEMORIA PROGRAMA PARA AREA DE REHABILITACION Y RENOVACION URBANA DEL CENTRO HISTORICO DE HUESCA (PERIODO 2019-2024)

PLANO DE: **AMBITO DEL AREA**
ACTUACIONES DURANTE LOS AÑOS 2015-16
 LOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: 5
 OCTUBRE 2019
 ESCALA: 1/---



ESTADO DE LOS EDIFICIOS

- Estado funcional bueno, físicamente sólo precisa mantenimiento
- Estado funcional mejorable, físicamente puede precisarse actuaciones ligeras
- Estado funcional obsoleto generalizado y/o deterioro físico reseñable
- Estado funcional obsoleto generalizado, deterioro físico patente e importante

Nota 1: el estado funcional se refiere a la adecuación del edificio al uso vivanda. Se valoran aspectos como el aislamiento térmico, supresión de burras, instalaciones, habitabilidad, etc.

DESCUPLICACION PROLONGADA DE LOS EDIFICIOS

- ▲ Alto grado de desocupación
- ▲ Desocupación total

Nota 2: El primer caso engloba a los edificios con un grado de ocupación muy bajo, normalmente sólo está en uso la planta baja o comercios. En ambos casos se ha estimado la desocupación cuando se aprecian signos claros de que está se lleva produciendo desde hace décadas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA
SERVICIO DE URBANISMO

MEMORIA PROGRAMA PARA AREA DE REHABILITACION Y RENOVACION URBANA DEL CENTRO HISTORICO DE HUESCA (PERIODO 2019-2024)

PLANO DE:

**AMBITO DEL AREA
ESTADO DE LAS EDIFICACIONES**

LOS TECNICOS MUNICIPALES

Nº PLANO: 3

OCTUBRE 2019

ESCALA: 1/----

1.9. OBJETIVOS Y FINES PÚBLICOS DE LA ACTUACION

Con esta actuación se persigue continuar con la recuperación del centro histórico de Huesca, dado que todavía se aprecia en él – aunque afortunadamente en descenso – degradaciones social y física relevantes, así como la ampliación hacia una zona de la ciudad con características constructivas y poblacionales semejantes al Casco Histórico hasta ahora objeto de estudio de anteriores planes.

Por un lado se pretende beneficiar a los moradores del ámbito mediante la mejora de su entorno urbano (ahora principalmente de la edificación, dadas las limitaciones del presupuesto protegible).

Por otro, las intervenciones programadas redundarán en beneficio de toda la ciudad, dado que a la mejora de varios de sus barrios, se une el que se trate – para la mayoría de los oscenses – de los más antiguos y representativos de la capital, con gran atractivo cultural y potencial turístico, en ocasiones todavía desvirtuados o devaluados por dichas degradaciones, las cuales además conducen a usos aberrantes de algunas de sus zonas. Por ello, la recuperación del ámbito debe contribuir a la dinamización de la actividad económica de Huesca.

2. PROGRAMA DE ACCIONES INTEGRADAS

2.1. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

Las actuaciones previstas en el Ámbito en cuestión vienen reguladas en el artículo 47 del *R.D. 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*.

En total se plantea actuar en 90 edificios que albergan en su conjunto 800 viviendas. De las cuales 110 serán susceptibles de nueva construcción en 30 inmuebles.

Las actuaciones se podrán realizar en ocho fases, en la primera de ellas se actuará en la regeneración de 100 viviendas en un total de 70 edificios de los cuales cuatro tendrán algún grado de protección. Se prevé la actuación sobre cinco edificios a demoler con diez viviendas como número de actuación. Y una previsión de realojo de tres familias. Se contempla la actuación sobre 450 m² de locales

Las actuaciones de rehabilitación se ajustarán estrictamente a las determinaciones del PGOU (aprobación definitiva del Texto Refundido 6/06/2008) y en concreto a las de los Planes Especiales de Protección y Rehabilitación que incorpora para este ámbito, así como a las determinaciones de la Modificación Puntual del PGOU en el Barrio de San Lorenzo Norte y Plazas de Ntra. Sra. De Salas, San Félix y San Voto de Huesca (aprobación definitiva 26-09-2002).

Se plantea la redacción de una ordenanza que regule las diferentes actuaciones basadas en la presente memoria-programa y en el acuerdo bilateral.

En dicha ordenanza deberán quedar ampliamente definidos los siguientes aspectos:

- Fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- Fomento de la regeneración y renovación urbana.
- Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Se planteará el fomento de la regeneración y renovación urbana que tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana o rural previamente delimitados.

Se incluyen los supuestos de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador.

Además se plantea subvencionar los gastos del equipo técnico para la información y gestión de las anteriores actuaciones, como posibilita el apartado 3 del artículo 51 del R.D.106/2018

Las actuaciones subvencionables que deberán ser reguladas en la citada Ordenanza serán:

Artículo 36 del RD 106/2018. Actuaciones subvencionables

1. Se considerarán actuaciones subvencionables para la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de las viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, las siguientes:

- **a)** La mejora de la envolvente térmica de la vivienda para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.

- **b)** La instalación de sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética; el aislamiento térmico de las instalaciones de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de viviendas a redes de calor y frío existente, entre otros.

- **c)** La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica de la vivienda. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por la vivienda, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.

- **d)** Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

- **e)** Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.

En las viviendas, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b) y c) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global, de manera conjunta o complementaria, de calefacción y refrigeración de la vivienda referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:

- Zonas climáticas D y E: un 35 %.
- Zona climática C: un 25 %.

- Zonas climáticas: α , A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.

2. Serán actuaciones subvencionables por este programa las actuaciones en los edificios de viviendas de tipología residencial colectiva, incluidas las que se realicen en el interior de sus viviendas, que se dirijan a la mejora de su eficiencia energética y sostenibilidad. En concreto las siguientes:

- **a)** La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración mediante actuaciones en fachada, cubierta, plantas bajas no protegidas o cualquier paramento de dicha envolvente, de mejora de su aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas, u otras, incluyendo la instalación de dispositivos bioclimáticos y de sombreado.
- **b)** La instalación de nuevos sistemas de calefacción, refrigeración, producción de agua caliente sanitaria y ventilación para el acondicionamiento térmico, o el incremento de la eficiencia energética de los ya existentes, mediante actuaciones como: la sustitución de equipos de producción de calor o frío, la instalación de sistemas de control, regulación y gestión energética, contadores y repartidores de costes energéticos para instalaciones centralizadas de calefacción; el aislamiento térmico de las redes de distribución y transporte o la sustitución de los equipos de movimiento de los fluidos caloportadores; la instalación de dispositivos de recuperación de energías residuales; la implantación de sistemas de enfriamiento gratuito por aire exterior y de recuperación de calor del aire de renovación y la conexión de edificios a redes de calor y frío existente, entre otros.
- **c)** La instalación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables como la energía solar fotovoltaica, biomasa o geotermia que reduzcan el consumo de energía convencional térmica o eléctrica del edificio. Incluirá la instalación de cualquier tecnología, sistema, o equipo de energía renovable, como paneles solares térmicos y soluciones integrales de aerotermia para climatización y agua caliente sanitaria, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, o la producción de agua caliente para las instalaciones de climatización.
- **d)** La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes de ascensores e iluminación, del edificio o de la parcela, mediante actuaciones como la sustitución de lámparas y luminarias por otras de mayor rendimiento energético, generalizando por ejemplo la iluminación LED, instalaciones de sistemas de control de encendido y regulación del nivel de iluminación y aprovechamiento de la luz natural.
- **e)** La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y de otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el propio edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.
- **f)** La mejora o acondicionamiento de instalaciones para la adecuada recogida y separación de los residuos domésticos en el interior de los domicilios y en los espacios comunes de las edificaciones.
- **g)** Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HR, protección contra el ruido.

- **h)** El acondicionamiento de los espacios privativos de la parcela para mejorar la permeabilidad del suelo, adaptar la jardinería a especies de bajo consumo hídrico, optimizar los sistemas de riego y otras actuaciones bioclimáticas.
 - **i)** Las que mejoren el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, las que afecten a elementos cuyo tratamiento permita reducir de forma efectiva en el interior de la edificación el promedio anual de concentración de radón a niveles inferiores a 300 Bq/m³, o en las que sin alcanzar dicho nivel, se reduzca la concentración inicial en al menos un 50%.
 - **j)** Las que fomenten la movilidad sostenible en los servicios e instalaciones comunes de los edificios o urbanizaciones tales como la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en los aparcamientos o adecuación de zonas e instalaciones de aparcamientos de bicicletas.
 - **k)** Las instalaciones de fachadas o cubiertas vegetales.
 - **l)** La instalación de sistemas de domótica y/o sensórica.
En los edificios, según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, el conjunto de actuaciones de las letras a), b), c) y d) anteriores deben conseguir una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio referida a la certificación energética, sobre la situación previa a dichas actuaciones, de al menos:
 - Zonas climáticas D y E: un 35 %
 - Zona climática C: un 25 %
 - Zonas climáticas: a, A y B, un 20 % o bien alternativamente una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 % como mínimo.
- 3.** Para la justificación de la demanda energética en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores o en su caso del consumo de energía primaria no renovable se podrán utilizar cualquiera de los programas informáticos reconocidos conjuntamente por los Ministerios de Fomento y Energía, Turismo y Agencia Digital que se encuentran en el registro general de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- La justificación de la concentración de radón en la situación previa y posterior a las actuaciones propuestas incluidas en los puntos 1 y 2 anteriores se harán con los procedimientos establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HS de salubridad o, en su defecto, de acuerdo con lo establecido en las Guías de Seguridad 11.01 y 11.04 del Consejo de Seguridad Nuclear.
- 4.** El coste de todas las actuaciones subvencionables de los puntos anteriores constituirá la inversión subvencionable, e incluirá el desglose por partidas. Además, podrán subvencionarse también como gastos generales: los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir en los gastos generales impuestos, tasas o tributos.

1. Se considerarán subvencionables las actuaciones de conservación que se acometan para subsanar las siguientes deficiencias:

- **a)** Las relativas al estado de conservación de la cimentación, estructura e instalaciones.
- **b)** Las relativas al estado de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, incluyendo procesos de desamiantado.
- **c)** Las relativas a la adecuación interior de la vivienda unifamiliar, agrupada en fila o en edificio de tipología residencial colectiva, a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

2. Se considerarán subvencionables las actuaciones para la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. En particular:

- **a)** La instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad, incluyendo los adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial o intelectual, así como su adaptación, una vez instalados, a la normativa sectorial correspondiente.
-
- **b)** La instalación o dotación de productos de apoyo tales como grúas o artefactos análogos que permitan el acceso y uso por parte de las personas con discapacidad a elementos comunes del edificio en su caso, tales como jardines, zonas deportivas, piscinas y otros similares.
-
- **c)** La instalación de elementos de información o de aviso tales como señales luminosas o sonoras que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas.
-
- **d)** La instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos.
-
- **e)** La instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad.
-
- **f)** Cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares, agrupadas en fila o en edificios de tipología residencial colectiva objeto de este programa, así como en las vías de evacuación de los mismos. Se incluyen obras dirigidas a la ampliación de espacios de circulación dentro de la vivienda que cumplan con las condiciones del Código Técnico de la Edificación en lo referido a vivienda accesible, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad en baños y cocinas.
-
- **g)** Cualquier intervención que mejore el cumplimiento de los parámetros establecidos en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad.

Artículo 51 del RD 106/2018 Actuaciones subvencionables

1. Las actuaciones subvencionables por este programa son, además de las recogidas en los artículos 36 y 43, las siguientes:

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en las viviendas unifamiliares y en los edificios, incluso en el interior de las viviendas, instalaciones fijas,

equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a los estándares previstos por la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

b.1) Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

b.2) Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

b.3) Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad:

i. En el ámbito del agua, las de reducción del uso de agua potable y de riego, las de gestión sostenible de las escorrentías urbanas, las aguas pluviales y residuales, y las de gestión de depuración y su retorno adecuado al medio.

ii. En el ámbito de la energía, las de mejora de la eficiencia energética en edificación y en servicios urbanos, las de implantación de energías renovables y sistemas de climatización centralizada o de distrito, considerados eficientes según la Directiva 2012/27/UE, las de fomento de la movilidad sostenible y, en general, todas aquéllas otras destinadas a reducir la demanda energética, reducir las emisiones de gases contaminantes y aumentar el uso de energías renovables.

iii. En el ámbito de la mejora en el uso de materiales y la gestión de residuos, las relacionadas con la mejora del reciclaje de los materiales, especialmente aquéllas dirigidas a cumplir con los planes nacionales o autonómicos de recogida de residuos, las relativas al uso de materiales reciclados o renovables en edificación o urbanización, y las relativas al uso de materiales locales ligados a estrategias de promoción de una gestión sostenible del territorio.

iv. En el ámbito de la protección y mejora de la biodiversidad, las infraestructuras verdes urbanas, como por ejemplo: las propuestas de conectividad de espacios verdes, de promoción de cubiertas verdes, o de implantación de especies adecuadas al medio.

c) Obras de demolición de edificios, de viviendas e infraviviendas y de edificación de edificios de viviendas y viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios y viviendas deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

2. También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual u ocuparan una infravivienda o chabola, a consecuencia de la correspondiente actuación. Se incluye también las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

b) Los gastos de redacción de proyectos y dirección de obras, de los equipos y oficinas de planeamiento, de información (ventanilla única), de gestión y de acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

3. El coste de todas las actuaciones subvencionables anteriores constituirá la inversión de la actuación. Se incluirán también, los honorarios de los profesionales intervinientes, el coste de la redacción de los proyectos, direcciones técnicas o facultativas, informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa, y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. No se podrán incluir impuestos, tasas o tributos.

El presupuesto de las obras de la inversión no podrá superar los costes medios de mercado que a tales actuaciones correspondan. El coste de los certificados, informes y proyectos técnicos tampoco podrá superar los precios medios de mercado.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO

Para acompañar a los promotores en todo el proceso, coordinar entre los agentes intervinientes y gestionar el acuerdo, se estima oportuno contar con un equipo técnico con personal y dedicación proporcionales a las necesidades del acuerdo, cuyas características son las siguientes:

Recursos humanos

Respecto al personal necesario para el equipo técnico, se estima que es preciso contar con **un arquitecto** que haga las labores de director, coordinación con administraciones y apoyo en labores de información, inspección, baremación y seguimiento de expedientes, así como de **un arquitecto técnico** cuyas funciones serán las de información, inspección, baremación y seguimiento de expedientes.

Dado que no se plantean realojos, no se prevé el puesto de trabajador social. No obstante, en el caso de precisarse, se contará con el apoyo del Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento.

Se propone el puesto de auxiliar administrativo. No obstante, el arquitecto técnico asumiría el apoyo y la coordinación administrativa con los organismos citados, por lo que su dedicación en tiempo sería ligeramente superior a la del arquitecto.

Dedicación

Teniendo en cuenta el número inicial de las actuaciones previstas y que se plantea un periodo cerrado para hacer las solicitudes, se ha hecho una estimación del trabajo necesario para que los promotores de las actuaciones estén adecuadamente atendidos. Ello teniendo en cuenta que el trabajo del equipo técnico no va a ser lineal en cuanto a tiempo requerido. La intensidad de trabajo por periodos se ha tratado de tener en cuenta en la explicación que se da a continuación. En todo caso, lo que a continuación se presenta dividido en anualidades hay que entenderlo como un avance que podría ajustarse según la situación real que se dé en cada periodo. No serían precisas jornadas completas.

2020. Diez meses cuyo trabajo comprendería fundamentalmente: puesta en marcha y coordinación con administraciones, información y control de solicitudes durante el periodo de apertura de la orden, visita inicial a los inmuebles, baremación y certificaciones con cargo a esta anualidad. Periodo estimado: Marzo a Diciembre 2020, ambos incluidos. Tiempo estimado dedicación por profesional: arquitecto y arquitecto técnico cuatro jornadas tiempo parcial/semana.

2021-2022-2023-2024. El trabajo comprendería la coordinación con las administraciones, seguimiento de actuaciones y la asistencia a los promotores. Tiempo estimado dedicación por profesional: arquitecto y arquitecto técnico una jornada tiempo parcial/semana.

Contratación y coste económico

Dado que – como se ha descrito anteriormente - se trata de un trabajo temporal, sujeto a importantes fluctuaciones y que no precisa de jornadas completas, se propone la prestación de servicios o asistencia técnica como forma de contratación.

El coste económico total de la contratación del arquitecto y del arquitecto técnico para las cinco anualidades se estima en 110.000€, IVA excluido.

Sede

Para la **sede del equipo técnico**, en principio se plantea el local de titularidad municipal que en áreas de rehabilitación anteriores ha desempeñado ya esta función en el mismo ámbito. Está situado en la planta baja del número 4 de la Plaza de Los Fueros. Su ubicación es idónea por encontrarse céntrico respecto al ámbito y a pie de calle o cualquier otra dependencia municipal situada en el ámbito de actuación.

2.4. IDONEIDAD TECNICA DE LAS ACTUACIONES, EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Las actuaciones planteadas persiguen – aunque con diferente intensidad según sea el estado y la antigüedad del inmueble – su buena conservación, las mejoras de la eficiencia energética y de la accesibilidad, la adaptación a la normativa vigente y mejoras de habitabilidad y equipamiento de las viviendas, esto último en determinados casos.

Las actuaciones que ahora se plantean, su ejecución y gestión – una vez decididos los promotores privados a actuar - no deben resultar complejas más allá de los trámites habituales que puedan originar una obra de rehabilitación subvencionada. Además, los promotores para todos estos trámites se verán acompañados por el equipo de gestión del ARRU.

2.5. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PROPUESTAS

En los ámbitos social, económico y ambiental, además de las actuaciones de rehabilitación y la puesta en marcha del equipo técnico para contribuir a la difusión y gestión del acuerdo, este no dispone otras medidas.

No obstante, el ayuntamiento, mediante su Área de Servicios sociales – cuya sede se encuentra en el centro del ámbito, Plaza San Bernardo - tiene un plan para favorecer la integración de los inmigrantes. Igualmente céntrico en el mismo área se encuentra el CEPA Miguel Hernández, centro educativo dependiente del Gobierno de Aragón que – entre otros – imparte cursos de español para inmigrantes.

En cuanto a medidas para dinamizar la economía del ámbito, no hay específicas para este. Si se pueden favorecer los comercios y otras actividades productivas de las convocatorias de ayudas del Departamento de Industria e Innovación del Gobierno de Aragón, igualmente pueden contar con el Área de Desarrollo del ayuntamiento, cuya sede se encuentra igualmente muy centrada en el ámbito: Plaza de la Catedral y que tiene herramientas como la *on line* de 'Bolsa de locales' y 'Transmisión de negocios' que tiene como "objetivo revitalizar la actividad empresarial en la Zona". Una iniciativa promovida por el consistorio oscense en colaboración con la Cámara de Comercio e Industria de Huesca que ha sido la encargada de desarrollar los trabajos para su puesta en marcha. Esta área municipal gestiona también ayudas económicas con el mismo fin.

3. VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

3.1. VIABILIDAD TÉCNICA, COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En cuanto a compatibilidad con la ordenación urbanística, las actuaciones de rehabilitación planteadas son compatibles con las determinaciones del PGOU vigente (aprobación definitiva Consejo de ordenación del territorio de Aragón en sesión celebrada el 9 de mayo de 2003, publicado en el Boletín oficial de Aragón N°60 de 19 de mayo de 2003, aprobación definitiva del Texto Refundido el 6 de Junio de 2008), en concreto con lo establecido por los planes especiales de protección y reforma interior que incorpora.

Estos planes especiales son los siguientes:

PEPRI Casa Amparo – Costanilla de Sellán.

PEPRI Centro histórico, Sector principal.

PEPRI Muralla-San Vicente-Casa Amparo.

PEPRI Entorno de la Catedral.

PEPRI Área Sta. Rosa-Porteta.

Estos planes fueron aprobados definitivamente a lo largo de la década de los 90, salvo en el caso del de la manzana San Vicente-Casa Amparo, cuya aprobación es más reciente.

En concreto, a las 11 actuaciones de rehabilitación planteadas les afectan – no simultáneamente – los tres primeros PEPRI, en su mayoría el del Sector principal, lógico puesto que su dominio es sensiblemente mayor a los de los demás. Ninguna de los inmuebles de estas actuaciones está afectado por situaciones de *fuera de ordenación*.

Ni los PEPRI, ni subsidiariamente el PGOU, establecen índice de edificabilidad para las parcelas de este ámbito. Dado que se trata de un casco consolidado a proteger, la ordenación normalmente es conservadora de lo existente, obligando a mantener en la mayoría de los casos alineaciones, número de plantas y *alturas de cornisa*, con ciertos márgenes, especialmente en estos últimos casos. Aunque todas las actuaciones planteadas son de rehabilitación, en áreas remitidas a estudios de detalle, el índice de edificabilidad suele ser de $2,5\text{m}^2/\text{m}^2$.

Más del 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación tiene como destino el uso residencial vivienda – se trata del uso característico -, siendo la habitual de sus moradores. Esta circunstancia se aprecia visualmente en los planos 1.11, 3.3 y en el aportado para dar cumplimiento al art. 27.3 a) del RD 233/2013, donde los usos diferentes al residencial vivienda aparecen sombreados en gris.

En la zona de ampliación existe la Modificación Puntual del PGOU en el Barrio de San Lorenzo Norte y Plazas de Ntra. Sra. De Salas, San Félix y San Voto de Huesca (aprobación definitiva 26-09-2002).

3.2. VIABILIDAD ECONÓMICA

La viabilidad económica de la actuación se justifica con los cuadros que se aportan al final de este apartado. Lo que queda patente en programas de rehabilitación precedentes, como en el del ARCH 2007-14, es que sin las aportaciones públicas, en este área los promotores no actúan a pesar de las importantes carencias o deficiencias que puedan tener sus inmuebles. Esta circunstancia se ha podido comprobar estadísticamente, habiéndose dado tanto en épocas de bonanza económica como en el periodo de crisis. Como ya se ha comentado en un apartado anterior, estos datos recabados por el equipo técnico que gestionó dicho área, arrojan que sólo uno de cada diez promotores no condicionaba rehabilitar su inmueble a poder obtener las ayudas públicas de ese acuerdo.

En definitiva, las aportaciones públicas volverán a ser fundamentales para la viabilidad económica de las propuestas de este acuerdo.

La rentabilidad y el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación para los propietarios es difícil de evaluar en términos económicos, más tratándose de actuaciones en edificios de viviendas. Lo que no cabe duda es que, en general y en diferente grado – según las características previas de los inmuebles – tras la actuación, los edificios estarán bien conservados y serán más cómodos y eficientes energéticamente. Este último aspecto sí es más susceptible de ser valorado económicamente y desde el punto de vista de las emisiones.

En 2015 se estableció un coste subvencionable de la actuación en el ARRU de Huesca que ascendía a 1.000.000 €, de los cuales 150.000€ correspondían el Ayuntamiento de Huesca y el resto a las otras dos administraciones (Ministerio y comunidad autónoma) y a los particulares del ámbito. Las aportaciones públicas garantizaban la viabilidad económica del ARRU. La actuación se desarrolló en las anualidades de 2015 y 2016 y los fondos se destinaban a obras de rehabilitación de edificios privados y al mantenimiento del equipo técnico.

PARTICIPACIÓN INTERVINIENTES

	Coste actuación	Aportación Ministerio	Aportación Comunidad Autónoma	Aportación Ayuntamiento	Aportación otras Administraciones	Aportación promotor/privados
Rehabilitación	1.535.000,00 €	614.000,00 €	153.500,00 €	153.500,00 €		614.000,00 €
Nueva construcción	990.000,00 €	300.000,00 €	166.996,50 €	166.996,50 €		356.007,00 €
Reurbanización	560.000,00 €	220.000,00 €		340.000,00 €		
Ea. Técnico gestión	110.000,00 €	110.000,00 €				
Realojos temporales	36.000,00 €	36.000,00 €				
Total	3.231.000,00 €	1.280.000,00 €	320.496,50 €	660.496,50 €	0,00 €	970.007,00 €
% Participación	100,00	39,62	9,92	20,44		30,02

REPARTO DE ANUALIDADES

Anualidad	Aportación Ministerio	Aportación Comunidad Autónoma	Aportación Ayuntamiento	Aportación otras Administraciones	Aportación promotor/privados	Total
2018						
2019	1.280.000,00 €					1.280.000,00 €
2020		160.248,50 €	200.000,00 €		100.000,00 €	460.248,50 €
2021		160.248,00 €	200.000,00 €		300.000,00 €	660.248,00 €
2022			260.496,00 €		570.007,00 €	830.530,50 €
Total	1.280.000,00 €	320.496,50 €	660.496,50 €		970.007,00 €	3.231.000,00 €

3.3. ESTIMACIONES PARA LA REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA DEL ÁMBITO (CENTRO HISTORICO y ZONA DE AMPLIACIÓN DE HUESCA) QUE LO PRECISEN

Para finalizar esta memoria programa y a manera de avance, se trata de abordar el número de actuaciones de regeneración y renovación de los edificios de vivienda del ámbito, precisas para poder dar por terminada la regeneración y renovación completa del centro histórico B.I.C. y la zona histórica de ampliación. No resulta nada fácil la estimación dada la gran extensión de este.